

EDITORIAL

AGADIE 30 anos: Um passado em contribuição ao futuro

Estamos comemorando 30 anos de aniversário.

No final da década de 80, havia um anseio coletivo de discutir assuntos e contribuir para a melhoria do mercado imobiliário. O Brasil atravessava uma fase extremamente difícil. Em 1988, foi promulgada nova Constituição Federal.

O mercado imobiliário estava oprimido por forte intervencionismo estatal. Diante de uma inflação ápice de 84% ao mês, os aluguéis eram contidos e congelados por longos períodos. Era preciso arregaçar as mangas para buscar o equilíbrio e a defesa da autonomia privada. Um grupo de pessoas tomou a iniciativa e, em 1990, foi criada a AGADIE.

Ao longo das 3 décadas, entre tantas discussões, palestras e simpósios, gestões muito exitosas criaram o amálgama do que é hoje nossa preciosa AGADIE.

Sabendo de onde viemos, vem a pergunta: o que queríamos?

Em cada troca de equipe de comando, eram reafirmados os propósitos de promover o estudo e debate das questões jurídicas e sociais relativas ao direito imobiliário e de buscar o aperfeiçoamento dos institutos jurídicos, da legislação vigente e dos projetos legislativos, bem como da interpretação e aplicação do direito de forma equânime. Com isso, crescia a cada ano o intercâmbio cultural e social com entidades congêneres e a defesa dos direitos e dos legítimos interesses dos associados.

A estes objetivos, acrescentaram-se os de aumentar o quadro de associados e de promover o aprofundamento de discussões de ordem filosófica, prática e administrativa, buscando suporte no polo embrionário de novas ideias que são as universidades.

Hoje, numa gestão compartilhada, cumprimos os objetivos de equipe com êxito: com um mix de várias gerações em ebulição, propiciamos a adesão de 85 novos associados, atraídos pela qualidade dos grupos de estudos, pelo Simpósio, pela modernização das ferramentas e pela virtualização da comunicação.

Mas de repente, no final desta gestão fomos surpreendidos por mais um desafio, agora de proporção mundial.

Estamos à frente de uma nova configuração nas relações individuais e laborais, de meios de comunicação virtuais, de produção de documentos digitais e ainda há muito por vir: Blockchain, Hedera, ...

E agora?

Fomos fortes por 30 anos. Isto nos forrou de experiência e gana para superarmos as adversidades e para vermos, na crise, oportunidades de aprendizado e evolução.

O futuro é promissor e a AGADIE balzaquiana renova seu propósito de estar à vanguarda dos estudos e debates. Em cada dia, um novo desafio, cuja solução terá de ser pensada conjuntamente, mas sem deixar de sonhar em subir mais um degrau na busca do conhecimento, da melhoria das relações e no fortalecimento dos ideais que nos unem nos 30 anos de existência da nossa AGADIE.

Parabéns a todos pelo nosso aniversário.

José Euclésio dos Santos
Presidente Biênio 2018/2020



AGADIE

Associação Gaúcha dos Advogados
do Direito Imobiliário Empresarial

CNPJ 93.802.684/0001.26

Expediente
Diretoria da AGADIE
Biênio 2018/2020

Presidente
José Euclésio dos Santos

1º Vice-Presidente
Shana Dora Gomes

2º Vice-Presidente
Eduardo de Mendonça Heinz

3º Vice-Presidente
Ricardo Vogt

1º Secretário
Paulo Roberto Haeflinger

2º Secretário
Álvaro de Moraes Vasconcellos

1ª Tesoureira
Janae Simões Pires Müller

2ª Tesoureira
Luciane Lopes Silveira

Conselho Fiscal
César Augusto Boeira da Silva,
Adyr Ney Generosi Filho
e Fernando de Freitas e Castro Smith Filho
Suplentes do Conselho Fiscal
Juares Giacobbo de Souza
e Nilton Cesar de Abreu Izaguirres

Conselho de Cursos e de Grupo de Estudos
César Augusto Boeira da Silva,
Ceres Linck dos Santos,
Fábio Machado Baldissera,
Shana Dora Gomes,
Felipe Tremarin, Ricardo Vogt,
e Daniela Garcia Carvalho

**Diretora de Publicação
e de Conteúdo de Internet**
Ceres Linck dos Santos

**Conselho de Publicação
e de Conteúdo de Internet**
Jaqueline Hamester Dick, Cristiane Regina Birk,
Eduardo de Mendonça Heinz e Juana Giacobbo

**Coordenadores do Simpósio
de Direito Imobiliário**
Ana Elisabete Magalhães dos Reis,
Ceres Linck dos Santos
e Fábio Machado Baldissera

Diretora de Eventos
Cristiane Carvalho Vargas

Diretores de Relações Institucionais
Gilberto Koenig, Ricardo Vogt
e Eduardo de Mendonça Heinz

Diretores de Interiorização
Marcelo Luiz Mignone Callegaro, Everton Barth
e Daniel da Silva Nunes

Diretora de Pareceres
Jaqueline Hamester Dick

**Conselho de Pareceres
de Condomínios e Locações**
Flor Edison da Silva Filho e Gilberto Koenig

**Conselho de Pareceres de Incorporação
Imobiliária e Registro de Imóveis**
Francisco Arnaldo Schmidt, Fernando de Freitas
e Castro Smith Filho

Diretoria de Patrimônio e Patrocínios
Coordenadora: Mara Lisboa
Suzana C. Lisboa, Janae Simões Pires Muller,
Flor Edison da Silva Filho
e Jacqueline Hamester Dick

Sede
Travessa Francisco de Leonardo Truda, 98
9º Andar - Porto Alegre, RS - CEP 90010-050
Fone/Fax: (51) 3228.6359 - (51) 99873.4982
Site: www.agadie.com.br
E-mail: agadie@agadie.com.br

Comunicação Visual: Designer Fernando Cortés
fernandoalcortés@gmail.com



Artigo: A hipótese de
constituição de duas
garantias fiduciárias
sobre o mesmo imóvel
pág. 08



XI Simpósio de Direito
Imobiliário da AGADIE
pág. 12



Palestras e Eventos
pág. 15

Índice

Editorial	Capa
Expediente	02
Entrevista	02
Artigos	04
Informações	11
XI Simpósio	12
Eventos	15
Associados	16

Entrevista

Francisco José Moesch
Desembargador do TJRS
e Professor Universitário.



Como foi sua trajetória pessoal (cidade natal, família, sonhos)?

Natural de Estrela-RS, filho do Servidor Público José Moesch e da Professora Estadual Maria Ofélia Stein Moesch, viva e lúcida aos 95 anos. Casado com a Advogada Teresa Cristina, tendo os filhos Frederico e Carlos, as noras Carolina e Thalita e a neta Teresa. A eles dedico muito amor, amizade, bem como apoio e entusiasmo para que continuem a persistirem em seus ideais. Aos meus pais, devo a educação, o incentivo e a perseverança. À minha mulher, Teresa Cristina o agradecimento pelo apoio e compreensão, e o auxílio na realização de todos os meus planos na vida pessoal e profissional.

Sobre sonhos, lembro do poeta e escritor Luiz Coronel quando diz “Nós somos nossos sonhos e as lembranças que nos seguem. Nossa cidade, é um porto e nós precisamos torná-lo mais alegre... e esse pôr-do-sol que se entrega as águas num esplendor de paixão... ah, cidade de meus amores, ah Porto Alegre estendida na beira do meu coração”.

Registro que tenho diariamente a vista do pôr-do-sol, que se entrega as águas do Guaíba, a partir da janela do meu Gabinete, no Tribunal de Justiça. Daí a lembrança marcante do poeta Luiz Coronel.

O que o levou a escolher a área jurídica?

A influência decisiva de meus tios Guido Moesch, Procurador do Estado, Dario Moesch, Promotor Público, e Ireneo Buttini, Advogado e Defensor Público. A admiração, dedicação exemplar e amizade por eles, foi decisiva na minha escolha quando aportava 14 anos de idade.

Quais juristas marcaram seu aprendizado?

A pergunta, me conduz como num ato mágico às minhas origens acadêmicas na Faculdade de Direito da PUCRS e na Faculdade de Administração de Empresas e Administração Pública da UFRGS.

Foi na PUCRS que tive a honra de ser aluno de dois grandes Professores de Direito Financeiro e Tributário, respectivamente, Domiciano José da Cunha e Dagoberto Liberato Cantizano. Também do Ministro José Néri da Silveira, na disciplina de Introdução à

Ciência do Direito. Também lá, tive o privilégio de ser aluno e afilhado do Desembargador Cristovam Daiello Moreira.

Pelas mãos desses grandes mestres, dei meus primeiros passos no Magistério Superior em 1978. De lá para cá, tive mais de 11 mil alunos, incluindo PUCRS, Escola da AJURIS, Escola Superior da Advocacia, Instituto dos Advogados e no Verbo Jurídico. O número isolado de alunos não diz muito, mas ele é superior à população de mais de 300 municípios do Estado do Rio Grande do Sul.

Na Faculdade de Administração da Universidade Federal, também tive excelentes Professores e destaco alguns: os Professores de “Teoria Geral da Administração”, Geraldo Caravantes e Hércules Lima de Carvalho, e os Professores de Matemática, José Baratojo e Alfredo Cohen Steinbruch.

Também os juristas citados na resposta seguinte, são inspiradores e tem marcado muito o meu aprendizado.

Em decorrência da pandemia da Covid-19, o Judiciário acelerou a implementação de novas tecnologias. Como estas inovações estão contribuindo para a prestação da atividade jurisdicional e quais os principais desafios que ainda precisam ser enfrentados?

No âmbito do Poder Judiciário, desde o início, foram adotadas medidas para garantir a continuidade do trabalho, através dos recursos digitais disponíveis, implantando o trabalho remoto para magistrados, servidores e estagiários, o que vem produzindo números muito expressivos neste período de pandemia. Incontáveis são as decisões judiciais que têm mantido as medidas governamentais adotadas, seja no atendimento parcial ou total dos interesses envolvidos e, junto a isso, o desafio de acompanhar a intensa produção legislativa, através de leis, medidas provisórias, decretos, resoluções, portarias, protocolos e outras.

Para que os prezados amigos da AGADIE tenham ideia, de 19.03.2020 até 10.08.2020, ingressaram 441.344 novos processos no Judiciário Estadual Gaúcho, o que demonstra que o Poder Judiciário está muito vivo e receptivo durante a pandemia instaurada pelo COVID-19.

Por outro lado, como principal desafio, precipitou-se o trabalho digital, tanto na esfera privada quanto na pública, o que é de suma importância para a continuidade do desenvolvimento das atividades nos mais variados campos. Contudo, não podemos perder a centralidade no valor “da pessoa humana”.

Tudo isso, nos dá esperança para acreditar que vai

passar e quando isso acontecer, estaremos mais fortalecidos em nossa humanidade, com todo alcance que ela possui.

Ao longo de sua trajetória, o senhor recebeu diversos prêmios na área do Direito do Consumidor. O senhor entende que o atual cenário de pandemia mundial pode ocasionar flexibilizações nesta área, no sentido de proteção da economia e das empresas, inclusive do ramo imobiliário?

Efetivamente recebi ao longo de quase 49 anos de exercício profissional muitos prêmios, tanto na área do Direito do Consumidor como na área do Direito Tributário, como na área do Direito do Trabalho e outros pela atividade, como Advogado e com Magistrado. Todos foram muito importantes. A grande maioria não pelo talento e pela luminosidade, mas pela luta continuada e persistente de acreditar na justiça dinâmica, disposta a exercer seu papel de pacificação social., que deve ser exercida diariamente, com afinco e dedicação, por Advogados privados e públicos, Magistrados e membros do Ministério Público. Acredito, meu caro Presidente José Euclésio dos Santos, no Sistema de Administração da Justiça, que se renova, que se reinventa e se recria (exemplo da história bonita da AGADIE/RS).

Acredito na Justiça como valor, e que cabe a cada um de nós e a todos. Acredito numa Justiça como definiu José Saramago, uma Justiça pedestre: que seja companhia cotidiana dos homens.

Completando 25 anos de magistratura no TJRS, como o Sr. vê a evolução do Direito Imobiliário ao longo deste tempo?

O Direito Imobiliário, assim como toda e qualquer relação de consumo, qualquer que seja a área do Direito onde ocorrer, deverá respeitar os princípios da boa-fé, da confiança e da informação. Os princípios dão a função estruturante para o Direito Imobiliário, e jurisprudência dá a função interpretativa. Os princípios gerais do Direito Civil e do Direito do Consumidor serão mais decisivos no período pós-pandemia.

O associativismo, tão bem desempenhado pela AGADIE/RS, precisa se reinventar e inovar no sentido da formação continuada de seus associados e de novos profissionais para aprimorar o Direito Imobiliário, ao longo do século XXI.

Cumprimentos a todos os ex-Presidentes e suas Diretorias, que não cederam aos obstáculos e levaram, com persistência, suas ideias e sonhos ao longo de mais de 30 anos, dando a AGADIE/RS, prestígio estadual e nacional. Vida longa à AGADIE/RS.

A legitimidade passiva nas ações de cobrança e execuções de cota condominial

“Não se pode conceber o Direito a não ser em seu momento dinâmico”

Carlos Maximiliano

O condomínio edilício, pela sua própria natureza, guarda estreito convívio com o dinamismo das relações sociais. O regramento jurídico desse tipo de condomínio é algo recente, embora, de fato, se fizesse presente na paisagem das cidades há muito tempo. Tem-se notícia de que já na Roma antiga havia espécies de pequenos edifícios por andares e aglomerações de residências junto ao chão. No entanto, apenas no curso do século XX se conseguiu construir um arcabouço jurídico abrangente apto a contemplar suas especificidades. Para fins tão somente de ilustração, é oportuno referir que a primeira disposição legal surge num artigo do Código Civil Francês de 1804, e se dedicava exclusivamente a reger a repartição de despesas de áreas comuns¹.

Os romanos, com a sua mentalidade extremamente prática chamavam aqueles pequenos apartamentos superpostos de *insulae* (ilhas). Atentem para a adequação do vocábulo utilizado, considerada a realidade atual. De fato, as unidades privativas, em sua essência, são ilhas cercadas de áreas comuns e divisas com outras ilhas similares.

Mas, isto é apenas uma interessante curiosidade, não o nosso tema, como o título acima certifica. No entanto, a celeuma até no nome, serve bem para atestar que se farão necessários muitos anos, muitas gerações, para que se encontre um leito jurídico mais pacificado para o condomínio edilício. Talvez, nem isso seja suficiente em razão da proximidade com o dinamismo do cotidiano, o que impõe novas realidades a todo o momento, exigindo constante evolução da hermenêutica jurídica.

Passando a lupa sobre as circunstâncias que cercam esse modelo jurídico, encontramos dificuldades e situações circunstanciais, portanto, transitórias, mas que se vão depurando apenas no decorrer dos fatos e dos embates jurídicos. Como se sabe, o direito, nada obstante em constante mutação, acaba vindo a reboque dos fatos. Ainda que, pretensiosamente, busque antecipar-se sob a perspectiva teórica, os eventos do mundo social, em sua imensa riqueza e diversidade, a todo o momento propõem encruzilhadas traiçoeiras e ata-

Flor Edison da Silva Filho
Advogado OAB/RS 5.687
Ex-Presidente da AGADIE



César Augusto Boeira da Silva
Advogado OAB/RS 47.002
Ex-Presidente da AGADIE



lhos que levam a locais não previstos. De todo modo, é dos eventos da fenomenologia social, que o novo direito ganha conteúdo e sai, invariavelmente, engrandecido ao aportar em nova síntese dialética, o que compete à doutrina e, particularmente, à jurisprudência.

No exame da questão proposta, que consiste em definir juridicamente, quem é, hoje, o responsável pela cota condominial, é visível na jurisprudência que nos encontramos em momento de transição.

O vocábulo condomínio tem como radical a palavra *dominium*, do latim, que significa precisamente domínio, propriedade². Agregada ao prefixo *con*, que vem do latim cum, tem o sentido de companhia, concomitância, no caso, propriedade plúrima. No condomínio tradicional, em que todos são donos de tudo, de modo indiviso, a questão fica simplificada, e as responsabilidades também nunca foram objeto de grande questionamento. De natureza provisória, esse condomínio também não oferece grandes problemas jurídicos para a sua extinção, (art. 1.320, CC).

Já no nosso condomínio *insular*, que é perene, precisamente porque há, dentro dele, unidades de uso privativo e propriedade exclusiva, com possibilidade de alteração da titularidade independente do controle dos demais, o problema adquire complexidade.

Em síntese, quando o atual condômino exerce os direitos sobre a unidade autônoma em face de promessa de compra e venda não inscrita no álbum imobiliário, a questão que se põe é: quem responde pela cota condominial? O proprietário e promitente vendedor ou o promitente comprador e legítimo possuidor?

O tema preocupa os condomínios e, em muito, os profissionais da advocacia, porque, no curso do processo judicial de cobrança, podem advir alegações e fatos que acabem por impor um julgamento de ilegitimidade passiva do demandado. Ou, ainda, casos há em que surgem problemas para proceder à penhora do imóvel, uma vez que o promitente comprador é mero detentor de direitos aquisitivos.

O débito condominial é obrigação originada no dever de participar do rateio das despesas de conservação do todo, condição para que o bem se mantenha íntegro e hábil ao atendimento das necessidades dos ocupantes.

Pela necessidade vital de seu adimplemento, essa obrigação se acha impregnada de uma garantia especial, a condição de dívida *propter rem*, ou seja, atrelada ao bem. No caso, o direito obrigacional, em face das peculiares condições de origem, acha-se amparado por instituto do âmbito do direito das coisas, a *lhetorgar* efeitos próximos aos de uma garantia real.

Essa ponte que une a obrigação do condômino ao direito real assegura o efetivo cumprimento da obrigação ante a sua condição ambulatoria, ao vincular o próprio bem ao adimplemento.

Acha-se consagrada no atual Código Civil no artigo 1.345³, mas já estava presente na Lei 4.591/64, quando o parágrafo único do artigo 4º exigia a prova da quitação das obrigações condominiais do alienante para possibilitar a alienação ou transferência de direitos⁴.

Nesse arcabouço legal, tudo indicava que a proteção à comunidade condominial estaria plenamente assegurada, mas, como se verá mais adiante, entraves surgiram a obstar a efetividade das seguranças legais. Há soluções concretas a caminho, mas o leito ainda não está inteiramente acomodado.

As dificuldades que se anunciam no horizonte muito têm a ver com a correta identificação do legitimado passivo para responder judicialmente pela obrigação. Claro que esta figura é o condômino. A resposta é simples, mas não bastante. Não há dúvida de que o titular do domínio que exerce a posse é o condômino, em plena tipicidade. Aqui os princípios fundados no direito real se encontram e dão segurança ao intérprete.

A situação complica quando surgem os promitentes compradores dotados de títulos não inscritos no álbum imobiliário, aos quais se equiparam os cessionários.

Desde a Lei nº 4.591/64, há referência a promitentes compradores e cessionários na relação com o condomínio. No artigo 9º, são equiparados todos para fins de elaboração da convenção e do regimento interno⁵. O Código Civil de 2002 não fez diferente, embora no artigo 1.333 estabeleça que a convenção “*deve ser subscreta pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais*”⁶, mais adiante, cuidou de equiparar aos proprietários os promitentes compradores e cessionários (§ 2º, art. 1.334)⁷.

Assim, não é difícil concluir que, para os fins legais, ‘condômino’ não é apenas o proprietário, mas também os demais detentores de direitos aquisitivos sobre o imóvel. Aliás, para espancar eventuais dúvidas, não haverá demasia referir o inciso VII do artigo 1.225 do Código Civil que incluiu entre os direitos reais, “*o direito do promitente comprador de imóvel*”⁸.

Nesse contexto, com a entrada em vigor da Lei 11.977/2009, que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, instituiu-se a determinação, através do artigo 72, de que o detentor do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário, fosse notificado nas ações judiciais de cobrança e execuções de cotas condominiais, caso não integrasse o polo passivo⁹.

O texto legal não explicita as razões dessa notificação, na realidade, intimação, mas é certo que se assegura aí a possibilidade do promitente vendedor ter ciência do inadimplemento e integrar a lide, se tiver interesse. Logo, abriu-se caminho a assegurar o desfecho final do feito mesmo sem a sua presença, com as responsabilidades decorrentes incidindo sobre o imóvel.

Então, a conclusão lógica é que todos esses se acham aptos a responder demanda de cobrança de contribuição condominial.

Em 2015, visando a pacificar o entendimento sobre a matéria, a Segunda Seção do STJ fixou tese, em julgamento de recurso repetitivo (REsp 1.345.331/RS, Tema 886), do qual foi relator o Ministro Luis Felipe Salomão, explicitando que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto. Caso o promitente comprador se encontre imitado na posse do imóvel e o condomínio tenha ciência inequívoca da transação, deveria ser afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promitente comprador¹⁰.

Quando se diz ciência inequívoca do condomínio, deve-se pressupor que tenha sido entregue para a sua administração uma cópia do contrato de promessa de compra e venda, acompanhada de comprovação documental de que o promitente comprador se encontra imitado na posse. Pois, sem tal demonstração fica inviável apontar o promitente comprador como responsável pelo débito. E não se recomenda que o condomínio altere a titularidade da unidade autônoma em seu cadastro apenas com a notícia de que te-

ria havido uma transação envolvendo o imóvel. É indispensável a apresentação do instrumento representativo da aquisição dos direitos sobre o bem e da imissão na posse.

Contudo, mesmo após a fixação da tese acima em julgamento que deveria orientar as demais instâncias do Judiciário na solução de casos idênticos, não é possível ter o tema por pacificado e a jurisprudência persiste admitindo a presença do proprietário desprovido da posse no polo passivo, juntamente com o promitente comprador.

Há julgados do próprio STJ, posteriores ao julgamento do recurso repetitivo, entendendo que há legitimidade concorrente do promitente vendedor para figurar no polo passivo da demanda de despesas de condomínio em relação ao período posterior à posse do promitente comprador.

O Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, em acórdão lapidar proferido no REsp 1.442.840/PR, faz uma distinção entre imputação do débito e responsabilidade pelo débito. Além disso, interpretando a conclusão do REsp 1.345.331/RS, assenta que, nada obstante o promitente comprador se constituir no devedor (imputação do débito) não se exclui a responsabilidade do titular do domínio (responsabilidade pelo débito) enquanto admitir permanecer na situação transitória com o imóvel inscrito em seu nome no álbum imobiliário, o que persiste apenas em razão da inércia das partes¹¹.

Na esteira do precedente acima, há decisões supervenientes do STJ, todas no sentido de que a jurisprudência do Tribunal Superior evoluiu para a legitimidade concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador nas hipóteses de exigência de cotas condominiais do período posterior à posse deste último¹².

No âmbito do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, também é possível encontrar precedentes recentes, especialmente na Vigésima Câmara Cível, admitindo que o condomínio pode propor a demanda contra ambos¹³.

Com isso, nada obstante o promitente comprador ser parte legítima para responder a demanda, os precedentes supra referidos não impõem óbice à inclusão do titular do domínio no polo passivo, com o que se evita discussões em sede de cumprimento de sentença acerca de ser suscetível a penhora do imóvel ou apenas dos direitos aquisitivos da promessa de compra e venda quando somente o promitente comprador figura no polo passivo.

Contudo, embora a hipótese acima se anuncie como a mais apropriada para a situação em comento, não se pode negar que há tese fixada em recurso especial repetitivo afastando a responsabilidade do promitente vendedor após a imissão do promitente comprador na posse e ciência inequívoca do condomínio. Logo, é preciso admitir que existe um considerável risco de exclusão da lide do promitente vendedor e, claro, isso implica em responsabilidade sucumbencial, o que não é bom.

Por outro lado, a solução de ingressar com demanda exclusivamente contra o promitente comprador imitado na posse, atrai o outro contratempo mencionado antes: é o que diz respeito com possibilidade de penhorar o imóvel quando o titular do domínio não integrar o polo passivo da demanda.

Muito se decidiu que era impossível penhorar o imóvel quando o devedor era promitente comprador, senão que apenas os direitos que este detinha, por força do contrato, sobre o imóvel.

Com o passar do tempo, porém, a condição de dívida *propter rem* passou a encorajar os magistrados a desconsiderar a ausência do titular do domínio no polo passivo, pondo em relevo a vinculação da dívida ao imóvel de molde a admitir a sua constrição judicial. É bem verdade que a questão não se acha pacificada, porém, a cada dia que passa essa condição ganha força, em prol da proteção dos direitos da comunidade.

No âmbito do Tribunal de Justiça gaúcho, por exemplo, há diversos precedentes admitindo a penhora do bem, mesmo que o proprietário perante o Registro de Imóveis não tenha figurado no polo passivo do processo¹⁴.

E, em recente acórdão da lavra da Ministra Nancy Andrighi, tratando desse tema, o STJ assentou que, sendo a dívida de condomínio uma obrigação *propter rem*, o próprio imóvel gerador das despesas, por se constituir garantia ao pagamento da dívida, pode ser penhorado na ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, mesmo que o proprietário do bem não tenha figurado no polo passivo. A fim de fundamentar seu entendimento, a relatora elucidou que *“a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material”. Acrescentou ainda a ministra de modo arrojado: “se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença”, po-*

is “deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum”¹⁵.

Esta decisão recente da Corte Superior, embora proferida em caso peculiar, envolvendo a cobrança de débito de condomínio promovida contra locatário do imóvel, sem dúvida alguma, tem a serventia de conciliar a tese fixada no REsp 1.345.331/RS, acerca do afastamento, em determinadas situações, da legitimidade passiva do promitente vendedor, e a natureza *propter rem* da dívida condominial, de molde a assegurar que o condomínio não se veja alijado da garantia do próprio imóvel gerador do débito nas demandas movidas exclusivamente contra o promitente comprador.

Se não fosse assim, aliás, o STJ necessariamente teria de rever a tese fixada no Tema Repetitivo 886, sob pena de converter em letra-morta a natureza *propter rem* da dívida de condomínio.

Enfim, este o estado atual da questão. Se é certo que já avançamos muito, é forçoso reconhecer que ainda temos outro tanto a palmilhar até que se localize a síntese pacificadora.

¹ CC Francês de 1804; art. 664 – Quando os diferentes pisos de uma casa pertencerem a distintos proprietários, se os títulos de propriedade não regularem os modos de reparação e reconstrução, eles devem proceder assim como segue: as paredes mestras e o telhado ficam a cargo de todos os proprietários, cada um em proporção do valor de seu piso; o proprietário de cada andar responderá pela conservação do piso que usa; o proprietário do primeiro andar responde pela escada que lhe dá acesso; o proprietário do segundo andar, responde pela escada a partir do primeiro até o acesso de sua casa, e assim sucessivamente em relação aos demais pisos. (tradução livre)

² Embora exista distinção na conceituação em parte da doutrina, domínio e propriedade são utilizados como sinônimos para os objetivos deste artigo.

³ CC, art. 1345 - O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

⁴ Lei 4.591/64, art. 4º. ... Parágrafo Único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá da prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

⁵ Lei 4.591/65, art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

⁶ CC, art. 1.333 – A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

⁷ CC, art. 1334, § 2º – São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

⁸ CC, art. 1.225 – São direitos reais: ... VII - o direito do promitente comprador do imóvel.

⁹ Lei 11.977/2009, art. 72 – Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

¹⁰ REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015

¹¹ REsp 1442840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015

¹² AgInt no AREsp 331.433/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 15/06/2016; AgInt no REsp 1416614/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 24/08/2016; AgInt no REsp 1380086/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 12/09/2016

¹³ Apelação Cível 70079723425, Vigésima Câmara Cível, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível 70083192138, Vigésima Câmara Cível, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 11-12-2019; Apelação Cível 70082720129, Vigésima Câmara Cível, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 11-12-2019.

¹⁴ Agravo de Instrumento 70082558628, Vigésima Câmara Cível, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 11-12-2019; Agravo de Instrumento 70082833773, Décima Nona Câmara Cível, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 28-11-2019; Agravo de Instrumento 70081649279, Décima Sétima Câmara Cível, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 24-10-2019; Agravo de Instrumento 70068004340, Décima Oitava Câmara Cível, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em: 14-04-2016

¹⁵ Resp 1829663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe 07/11/2019

A hipótese de constituição de duas garantias fiduciárias sobre o mesmo imóvel

Pode o devedor fiduciário pactuar nova alienação fiduciária sobre imóvel já alienado fiduciariamente? Isto é, o Direito permite que o devedor, após alienar fiduciariamente sua propriedade imobiliária, convençione e registre novo contrato de alienação fiduciária sobre o mesmo bem? A despeito das inúmeras polêmicas e discussões, acreditamos que sim. E há dois grandes motivos pra isso: há base legal e é um direito do devedor fiduciante.

Aos que estão chegando, deve-se esclarecer o início da discussão: diferente da hipoteca, em que o bem objeto da garantia permanece na esfera patrimonial do devedor e, em razão disso, é possível constituir hipotecas em diferentes graus, preferindo-se umas às outras por ordem de registro¹, no caso da alienação fiduciária o devedor transfere o bem ao credor sob condição resolutiva – constituindo a chamada propriedade fiduciária. Após o implemento da condição (pagamento da dívida), a propriedade fiduciária se resolve e o bem retorna à esfera patrimonial do devedor.

Durante a existência da propriedade fiduciária, o devedor não é mais proprietário do bem, mas titular do direito real de aquisição do imóvel que entregou em garantia. E, em função dessa condição, há quem defenda a impossibilidade de se pactuar nova garantia sobre o mesmo imóvel – afinal, o devedor, não sendo mais proprietário, perderia o direito de dispor do bem. Outros argumentam, ainda, que, embora pudesse ser celebrado o contrato, não haveria previsão legal para registrá-lo no Registro de Imóveis². Será?

Pois bem. De que forma o Direito autoriza a pactuação, o registro e a constituição de duas garantias fiduciárias sobre o mesmo imóvel? Pode-se apontar, basicamente, dois caminhos: a alienação fiduciária do direito real de aquisição e a alienação fiduciária da propriedade superveniente.

Alienação Fiduciária do Direito Real de Aquisição (AFDRA)

O primeiro é a alienação fiduciária do direito real de aquisição – uma hipótese que parece carecer de base legal. Nessa situação, o devedor fiduciante, aquele que já constituiu uma alienação fiduciária sobre seu imóvel, aliena fiduciariamente o direito real de aquisi-

Jéverson Luís Bottega
Mestre em Direito Civil pela Universidade de Coimbra. Diretor do IBRADIM no Rio Grande do Sul.



Lucas Fogaça
Membro do grupo de pesquisa em Registro de Imóveis da Escola Nacional Notarial e Registral (ENNOR). Pós graduando em Direito Imobiliário.



ção que possui sobre o imóvel já dado em garantia. O segundo credor, nesse caso, guarda a posição de proprietário fiduciário do direito real de aquisição, enquanto o primeiro credor detém a propriedade fiduciária da propriedade plena dada em garantia.

Tal como ocorre na AF tradicional (1ª AF), uma vez implementada a condição (pagamento da dívida), o direito real de aquisição retorna ao patrimônio do devedor fiduciante (2ª AF). Nesse quadro, o prazo da segunda dívida teria que ser menor que o da primeira ou haver cláusula contratual de novação da dívida, com constituição de AF tradicional da propriedade plena (já devolvida ao devedor após o pagamento da primeira dívida).

Gisela Guedes e Carla Lgow³ concluem pela possibilidade da constituição e registro da AFDRA nos seguintes termos:

Partindo-se da premissa de que os direitos do devedor fiduciante são passíveis de alienação e de penhora, não há razão para se supor que não poderiam ser objeto de outros negócios jurídicos, inclusive com função típica de garantia, como é o caso da hipoteca (...). Os direitos expectativos do devedor fiduciante podem ser objeto não só de hipoteca, mas também de alienação ou cessão fiduciária (alienação ou cessão fiduciária do direito expectativo), ainda que a propriedade resolúvel já tenha sido previamente alienada fiduciariamente.

Verifica-se, pois, que os que defendem a AFDRA buscam base legal para o instituto no arranjo entre os artigos 80 e 1.368-B, ambos do Código Civil. O artigo 1.368-B determina que a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. Já o artigo 80 define que, para efeitos legais, consideram-se imóveis os direitos reais sobre imóveis. Ora, se o direito real de aquisição é considerado bem imóvel para efeitos legais e se o devedor fiduciário é titular de tal direito, seria possível defender que esse bem imóvel (o direito real de aquisição) seja alienado fiduciariamente.

Trata-se de uma posição interessante. Porém, entendemos que a proposta não encontra amparo no tipo legal da Alienação Fiduciária sobre bem imóvel, regula-

da pela Lei nº 9.514/97, que, em seu artigo 22, §1º, prevê que a garantia poderá recair sobre os seguintes direitos: a propriedade plena, os bens enfitêuticos, o direito de uso especial para fins de moradia, o direito real de uso suscetível de alienação e a propriedade superfiária. Verifica-se, pois, que o direito real de aquisição não está relacionado no rol taxativo retro transcrito.

Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente (AFPS)⁴

Já a hipótese da AFPS funciona de forma distinta. Nesse caso, o devedor aliena ao segundo credor, sob condição suspensiva, a propriedade plena futura – aquela que o devedor terá quando quitar o primeiro mútuo, cancelar a propriedade fiduciária “velha” (1ª AF) e o bem retornar a sua esfera patrimonial. A quitação do primeiro empréstimo operará dois efeitos: o implemento da condição resolutiva sobre a AF tradicional (da propriedade plena atual/1ª AF), extinguindo-a. E o implemento da condição suspensiva sobre a alienação fiduciária da propriedade superveniente (da propriedade plena futura/2ª AF), fazendo surgir as repercussões jurídicas daí decorrentes com efeito *ex tunc*.

Nessa hipótese, o termo de quitação da AF antiga levado ao Registro de Imóveis é o fio da navalha que faz perecer a AF antiga e ao mesmo tempo conceber a AF nova. A AF nova, embora fosse da propriedade plena superveniente quando do registro, no momento da averbação do termo de quitação da AF antiga, já não se trata da propriedade superveniente, mas da propriedade plena atual. Dito de outra forma, o termo de quitação faz (a) expirar a condição suspensiva da AFPS e (b) nascer condição resolutiva da AF nova.

Melhim Chalhub⁵, sempre uma voz importante quando se trata de Alienação Fiduciária, coloca o problema nos seguintes termos:

A constituição dessa espécie de garantia não tem por objeto o direito aquisitivo, que se encontra no patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o futuro direito de propriedade, do qual o fiduciante se tornará titular quando implementada a condição suspensiva (pagamento); disso resulta, obviamente, que a eficácia da garantia (nova) fica subordinada ao implemento dessa condição.

Caso o devedor não pague o financiamento da AF tradicional, o credor poderá, por óbvio, consolidar a propriedade nos termos do rito determinado pela Lei 9.514/97. Nessa situação, o credor da AFPS, por sua vez, poderá defender seu crédito investindo contra o saldo que sobejar do procedimento de execução da AF tradicional – não podendo, contudo, investir diretamente contra a propriedade, afinal não ocorreu o implemento da condição que permitiria uma relação direta com a coisa. Se, por outro lado, o devedor restar inadimplente quanto à AFPS, mas adimplente quanto

à AF tradicional, o credor da AFPS terá que defender seu crédito em ação própria.

In casu, o procedimento judicial será uma ação de execução de título extrajudicial. Nos termos do CPC/15, art. 784, II⁶ ou III⁷, a depender do caso – podendo ainda ser cumulado com o inciso V⁸. Embora o credor da AFPS (2ª AF) não possa atacar diretamente a coisa (o imóvel), já que ela foi alienada fiduciariamente ao primeiro credor (1ª AF), ele pode atacar o direito real de aquisição sobre a coisa que permanece na esfera patrimonial do devedor da 1ª AF. E dessa forma, a ação poderá pedir a penhora desse direito real de aquisição, nos termos do artigo 835, XII, do CPC/15.

Não obstante, embora talvez parem dúvidas quanto à fundamentação legal da alienação fiduciária sobre o direito real de aquisição (conforme referido anteriormente), acreditamos que o Direito permite a celebração e o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente. E o faz nos seguintes termos.

Em primeiro lugar, pelo disposto no artigo 1.361, §3º, do Código Civil:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel⁹ infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Ora, se o referido dispositivo legal indica que a propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o registro, a transferência da propriedade fiduciária, é evidente que o ordenamento jurídico permite a celebração de contrato de alienação fiduciária sobre bem que ainda não pertence ao devedor, mas que há probabilidade de vir a pertencer.

Em segundo lugar, os artigos 122, 125, 126 e 130 do Código Civil reforçam a base legal da AFPS, bem como a necessidade de registro do contrato. Veja-se, em especial, os artigos 126 e 130:

Art. 126. Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

Art. 130. Ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutiva, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo.

O que tais dispositivos nos informam? Que, se os negócios jurídicos pactuados após a contratação da alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente (disposição de coisa sob condição suspensiva) não terão valor, a publicização da contratação da AFPS é medida que se impõe. Mas qual a forma de dar publicidade quanto à existência ou não de um negócio jurídico sob condição suspensiva? Inscrição do título no

Registro Imobiliário! Ademais, ao titular de direito eventual (tal como a posição do credor no negócio da AFPS) é permitido praticar atos destinados a conservá-lo. E o registro é justamente uma forma de defender este direito eventual.

Depois, da análise da Lei 9.514/97 extrai-se o permissivo do artigo 22, §1º, que estabelece o objeto da alienação fiduciária: “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da **propriedade plena**: (...)” (grifo nosso). Ocorre que a AFPS recai, justamente, sobre a propriedade plena, só que futura.

Por fim, ainda cabe fazer referência à Lei de Registros Públicos. A Lei 6.015/73 também corrobora a legalidade e a registrabilidade do instituto da alienação fiduciária da propriedade superveniente. Senão pelo já referido titular de direito eventual poder praticar atos destinados a conservá-lo, porque, conforme o artigo 167, I, 29 e 35, no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: I – o registro: da compra e venda pura e condicional e da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. E não é a AFPS uma espécie de alienação condicional (fiduciária) em garantia de coisa imóvel?

É um direito do devedor alienar fiduciariamente a propriedade superveniente

Conforme pesquisa¹⁰ realizada pela Associação Brasileira de Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), mencionada por Mauro Antônio Rocha¹¹, a quota média de financiamento imobiliário de 2002 a 2017 gravitou entre 50% e 60% do valor de avaliação dos imóveis dados em garantia. O que significa dizer que ora metade, ora 40% do patrimônio incorporado dos devedores brasileiros que alienaram fiduciariamente seus bens, em um período de 15 anos, esteve bloqueado.

O regime da propriedade fiduciária imobiliária tradicional tem como problema estrutural a imobilização do patrimônio do devedor: na maioria dos casos, o devedor entrega um bem com valor muito superior ao do mútuo celebrado. Portanto, a AFPS representa um passo adiante no desenvolvimento do instituto da propriedade fiduciária, na medida em que busca (ao menos em parte) seu melhor aproveitamento.

É preciso ter em mente, também, que o direito real de aquisição possui valor economicamente mensurável, que permite ao devedor negociar com o credor e sobre esta base constituir garantia, visto que, na ocasião de eventual inadimplemento, o segundo credor poderá salvar seu crédito com o que sobejar da primeira alienação fiduciária ou até mesmo saldar, em nome do devedor, a primeira dívida, sub-rogando-se no primeiro crédito (art. 1.368 do Código Civil).

Ademais, não é possível vislumbrar maiores riscos e

prejuízos no instituto da Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do que aqueles do seu “instituto-mãe”: a alienação fiduciária tradicional. Pois são, em linhas gerais, muito semelhantes. Com alguns ajustes, toda legislação civil, tributária e registral aplicável à AF tradicional aplica-se à AF da propriedade superveniente.

Por fim, é necessário reconhecer que, embora o Direito autorize, a alienação fiduciária da propriedade superveniente é, por ora, apenas uma hipótese teórica plausível. Trata-se de um instituto do direito civil carente de força doutrinária e jurisprudencial suficiente a extrapolar a teoria e adentrar a prática. Mesmo assim, significaria um passo adiante importantíssimo e que, salvo melhor juízo, encontra amparo na lei e na teoria dos direitos reais.

¹ BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 11ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 152.

² CAMBLER, Everaldo Augusto. Impossibilidade de registro da alienação fiduciária superveniente ou condicionada. In: Alienação fiduciária de bem imóvel: 20 anos da Lei nº 9.514/1997, aspectos polêmicos. São Paulo: Editorial Lepanto, 2018. p. 107.

³ GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; & LGOW, Carla Wainer Chalréo. Maximização das garantias sobre imóveis: hipoteca dos direitos expectativos do devedor fiduciante. Revista Brasileira de Direito Civil-RBDCivil, v. 22, n. 04, 2019. p. 257.

⁴ Para conhecer mais, ver: FOGAÇA, Lucas. A hipótese da alienação fiduciária da propriedade superveniente. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. São Paulo: Editora RT, 2020. No prelo.

⁵ CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. Rio de Janeiro: Forense, v. 6, 2019. p. 159. Sobre o tema também foi editado o Enunciado n. 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, coordenada pelo ex ministro do STJ Ruy Rosado de Aguiar com o seguinte teor: Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada desde a data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc.

⁶ II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

⁷ III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

⁸ V - o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;

⁹ Importante lembrar que, conforme estabelece o artigo 1.368-A do Código Civil, as demais espécies de propriedade fiduciária, incluído as que recaem sobre bens imóveis, submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições do Código Civil Brasileiro.

¹⁰ Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/abecip-na-midia/percentual-da-casa-financiado-por-banco-cai-a-menor-nivel-em-10-anos>. Acesso em 26/01/2020.

¹¹ ROCHA, Mauro Antônio. (Im)possibilidade de registro imobiliário da alienação fiduciária condicionada ou superveniente – 2º grau. In: Alienação fiduciária de bem imóvel: 20 anos da Lei nº 9.514/1997, aspectos polêmicos. São Paulo: Editorial Lepanto, 2018. p. 129.

AGADIECAST

Você sabe o que é um podcast? Podcasts (vem das expressões iPod + broadcast) são programas de áudio que podem ser baixados da Internet ou reproduzidos em serviços de streaming, cujo conteúdo é criado sob demanda.

O formato de conteúdo em áudio vem ganhando muitos adeptos pela praticidade, podendo ser ouvido a qualquer hora do dia e local, sendo uma nova modalidade de acessar notícias e adquirir conhecimento sobre um tema específico.

Com o objetivo de oportunizar as melhores tecnologias, lançamos o AGADIECAST, com material exclusivo para associados. Confira tudo no portal AGADIE-NET e atualize-se sobre importantes tópicos e notícias do Direito Imobiliário, de forma simples, rápida e acessível.

Informativo sobre Eventos Virtuais

Desde dezembro de 2019, a AGADIE vem investindo na transmissão online de seus eventos. O Projeto Piloto aconteceu durante a realização do Grupo de Estudos intitulado “Análise e Custos do Planejamento Sucessório na Área Imobiliária”, coordenado pela Dra. Patrícia Zani Presser.

Com o advento da pandemia da Covid-19, na impossibilidade de realizar eventos presenciais com filmagem e transmissão ao vivo, implementou-se a plataforma DEMIO, que oportunizou os encontros virtuais, exclusivo para associados, sob a modalidade de seminário online (webinar) que trataram dos temas mais palpitantes do Direito Imobiliário Empresarial, destacando-se os impactos da pandemia nas relações imobiliárias, assembleias virtuais em condomínios, mediação e o Provimento n.º 88 do CNJ.

Site da AGADIE

O site da AGADIE foi repaginado sob o desenvolvimento da empresa VIETEC. O CEO da VIETEC, Deiverson Viegas, introduziu uma área exclusiva para associados (AGADIE-NET) contendo:

- AGADIECAST / Podcasts.
- Artigos jurídicos.
- Link de inscrições em eventos.
- Materiais de apoio de palestras e grupo de estudos.
- Link para acesso às gravações dos grupos de estudos realizados a partir de abril de 2020.
- Boletins jurídicos.
- Sistema de reserva de livros.

Biblioteca da AGADIE

No intranet da AGADIE, os associados têm acesso ao sistema de reserva de livros disponíveis na sede da AGADIE. São mais de 50 títulos de diversos doutrinadores, dentre eles os notáveis juristas como Sylvio Capanema de Souza, Marcelo Terra, Clovis do Couto e Silva, Francisco Arnaldo Schmidt, Jéverson Bottega, Juliana Follmer, Ricardo Guimarães Kollet, João Pedro Lamana Paiva, Giovanni Conti, Luiz Fux, dentre outros.

Vídeo institucional

Em comemoração aos seus 30 anos de existência, a AGADIE lançou inédito vídeo institucional, celebrando sua história. Para assistir, acesse o site: www.agadie.com.br.

Confira as redes sociais da AGADIE.



Facebook
[AGADIE.COM.BR/](https://www.facebook.com/AGADIE.COM.BR/)



Instagram
[agadieoficial/](https://www.instagram.com/agadieoficial/)



LinkedIn
[agadie/](https://www.linkedin.com/company/agadie/)

XI SIMPÓSIO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA AGADIE

23 | AGOSTO | 2019

Teatro da Unisinos
Porto Alegre, RS

Foi realizado no dia 23 de agosto de 2019, no Teatro da UNISINOS, em Porto Alegre, RS, a 11ª edição do mais importante e tradicional evento de Direito Imobiliário do sul do país: o Simpósio da AGADIE, que sempre contou com a participação dos maiores nomes do segmento, destacando figuras ilustres como Arnaldo Rizzardo, João Pedro Lamana Paiva, Luiz Fux, Marcelo Terra, Melhim Chalhub, Nelson Rosensvald, Paulo de Tarso Sanseverino, Ruy Rosado de Aguiar Neto, Sérgio Cavalieri Filho, Silvio de Salvo Venosa e Sylvio Capanema de Souza, dentre tantos outros.



José Euclésio dos Santos, Presidente Biênio 2018/2020

O XI Simpósio contou com 6 diferentes painéis os sobre temas mais relevantes do Direito Imobiliário da atualidade. Os advogados Luciane Lopes Silveira e Rubens Carmo Elias Filho abordaram a crise das garantias locatícias. A advogada e colunista Tathiane Piscitelli tratou da tributação em contratos de Airbnb e Coworking. O Presidente do IBRADIM, Olivar Vitale trouxe os aspectos atuais da Compra e Venda de Imóveis. A advogada e mediadora baiana Rafaela Lopes Souza ensinou sobre as técnicas de mediação em conflitos condominiais. O Presidente da ESA-OAB-SC, Marcus Vinicius Borges palestrou sobre as novas formas de satisfação do crédito em ações imobiliárias e, por fim, o registrador Jéverson Bottega apresentou um roteiro prático para usucapião extrajudicial.



Ana Elisabete Magalhães dos Reis,
Coordenadora do Simpósio



Um lotado e qualificado auditório assistiu emocionado à homenagem prestada ao Presidente do SECOVI/RS e da AGADEMI, Dr. Moacyr Schukster, a quem foi concedida a Comenda "Clóvis do Couto e Silva", por sua destacada atuação no segmento imobiliário e ilustre trajetória.

Agradecemos a todos patrocinadores, apoiadores, palestrantes, funcionários, prestadores de serviço, diretores, associados e participantes que contribuíram para a realização deste grande evento que entrou para história da AGADIE. Que venha 2021!



PATROCÍNIO DIAMANTE

IMÓVEIS CRÉDITO REAL PESTANA LEILÕES

PATROCÍNIO OURO

SISTEMA COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
1ª REGIÃO - RS



XI SIMPÓSIO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA AGADIE



Jéverson Bottega (RS), palestrante

Marcus Vinícius Borges (SC), palestrante



Rafaela Lopes Souza (BA), palestrante



Tathiane Piscitelli (SP), palestrante



Luciane Lopes Silveira (RS), palestrante



Rubens Carmo Elias Filho (SP), palestrante

Dr. Moacyr Schukster (RS), homenageado com a Comenda Clóvis do Couto e Silva



Palestras realizadas na sede do Secovi/Agademi/AGADIE

- 24.09.2018** - Tema: Os contratos de acomodação Airbnb no condomínio edilício. Palestrante: Ceres Linck dos Santos
- 26.11.2018** - Tema: Efeitos da cláusula resolutiva expressa nos contratos imobiliários. Palestrante: Jorge Cesa Ferreira da Silva
- 18.03.2019** - Tema: Lei dos Distratos no mercado imobiliário - Lei Federal nº 13.786/18. Palestrantes: Fábio Machado Baldissera e Daniel da Silva Nunes
- 10.09.2019** - Tema: Compra e Venda de Imóvel com Cláusula Resolutiva e sua repercussão no Registro de Imóveis. Palestrante: Bortolin Lisboa
- 08.10.2019** - Tema: Desconsideração da Personalidade Jurídica na Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019 - alteração do art.50 do Código Civil). Palestrante: Angelo Maraninchi Giannakos e Demétrio Beck da Silva Giannakos

Ciclo de Palestras

Em 07.11.2019, A AGADIE realizou em Tramandaí, na sede do CRECI, o ciclo de palestras "Contrato Digital e Honorários no serviço de Corretagem e meios de prova", tendo como palestrantes os diretores Eduardo de Mendonça Heinz e César Augusto Boeira da Silva e coordenador de mesa Marcelo Callegaro, Presidente da AICITI.

Curso de Extensão UNISINOS

Em Abril e Maio de 2019, a AGADIE e a Unisinos promoveram o Curso de Extensão em Incorporação Imobiliária, sob coordenação das diretoras Ana Elisabete dos Reis e Ceres Linck dos Santos. A turma contou com 29 alunos e qualificados professores do RS e SP, dos quais 4 diretores da AGADIE: Ceres Linck dos Santos, Daniel Nunes, Fabio Baldissera e Jaqueline Dick.

Jornada Itinerante de Direito e Negócios Imobiliários

Em 18 e 19.10.2019, a AGADIE e o IBRADIM realizaram a I Jornada Itinerante de Direito e Negócios Imobiliários na cidade de Pelotas/RS. O evento contou com 110 participantes e com 27 palestrantes, dentre os quais os associados da AGADIE Ana Elisabete dos Reis, Ceres Linck dos Santos, César Boeira da Silva, Daniel Nunes, Eduardo Heinz, Gabriela Dornelles, Jéverson Luis Bottega, João Paulo Rezende Russo, Luciane Lopes Silveira e Sergio Martinez.

Palestra na OAB/RS

Em 29.10.2019, A AGADIE, CEDI/RS e ESA/RS promoveram a palestra "Leilões na Alienação Fiduciária de Imóvel sob a ótica teórica e prática - Lei n 9.514/97", tendo como palestrantes Daniela Carvalho e Rennan Parmeggiani Dall'Astra, na sede da OAB/RS Cubo, reunindo um público de mais de 250 pessoas, nas modalidades presencial e EAD.



Grupos de Estudos da AGADIE

- 10.08.2018** - Identificação do adquirente de imóveis como consumidor ou investidor: reflexos nas ações judiciais. Dr. Juarez Giacobbo
- 14.09.2018** - Sociedades de propósito específico e em conta de participação: a finalidade econômica ao mercado imobiliário. Dr. Eduardo de Mendonça Heinz
- 19.10.2018** - Regime de bens e autorização do cônjuge nos Contratos de Promessa de Compra e venda, Escrituras de compra e venda, Contratos de Locação e Fiança. Dra. Ana Elisabete M. dos Reis
- 05.04.2019** - Leilões na alienação fiduciária de Imóvel: procedimentos e problemas práticos. Dra Daniela Garcia Carvalho
- 24.05.2019** - Multipropriedade: um novo tipo de condomínio e as novidades da lei 13.777/2018. Dr. Daniel Nunes
- 28.06.2019** - Alienação de Bens Públicos a Particulares: Características e Formatação Jurídica. Dr. Felipe Tremarin
- 12.07.2019** - Leilões judiciais de bens imóveis no âmbito das Justiças Estadual e Trabalhista. Dr. Mário Lessa Freitas Filho e Dr. Ricardo Vogt
- 09.08.2019** - Patrimônio de afetação na Prática. Dr. Nilton Izaguirres
- 27.09.2019** - Liminares nas ações de despejos. Dr. Gilberto Koenig
- 25.10.2019** - Comunicação na advocacia - Ferramentas Off e Online. Dra. Tatiana Roesler
- 22.11.2019** - Locação em Shopping Center. Aspectos Gerais e Cláusula de Raio. Dra Daiana Staudt
- 06.12.2019** - Análise e custos do planejamento sucessório na área imobiliária. Dra. Patrícia Presser
- 06.03.2020** - Imóveis gravados com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade: instituição, cancelamento e polêmicas. Dra. Ceres Linck dos Santos
- 03.04.2020** - Mediação nos contratos de locação, relações condominiais e outras espécies. Dra. Maria Marlene D'Almeida Ayres
- 30.04.2020** - COVID-19, decretos públicos e repercussões nas decisões relacionadas às locações não residenciais e de shopping center. Dr. José Maurício Freitas Czubinski e Dra Luciane Lopes Silveira
- 15.05.2020** - Assembleias virtuais em condomínios. Dra. Cristiane Carvalho Vargas e Dra. Moira Toledo Bossolani
- 29.05.2020** - Impactos da pandemia nos distratos Imobiliários. Dr. Arthur Fochessato Panisson e Dr. Matheus Celso Mendes
- 26.06.2020** - Provimento nº 88/2019 do CNJ: mudanças dos procedimentos notariais e registrais e seus impactos nos negócios imobiliários. Dra. Adelle Ribeiro C. Sandri e Dr. Jéverson Luis Bottega

Gestão Biênio 2020/2022



A AGADIE já elegeu a sua nova diretoria, que tomará posse no mês de setembro. A entidade passará a ser presidida pelo advogado Eduardo de Mendonça Heinz. A diretoria será composta também pelos vice-presidentes Shana Dora Gomes e Ana Elisabete Magalhães dos Reis.

Por que se associar à AGADIE

A AGADIE promove o estudo e debate das questões jurídicas e sociais de seu peculiar interesse, contribui no aperfeiçoamento dos institutos jurídicos, da legislação vigente e da que estiver em elaboração nos órgãos legislativos, empenha-se pela correta aplicação do direito e pelo efetivo cumprimento das leis em vigor.

A AGADIE analisa os rumos do mercado e fomenta a discussão de novas ideias, buscando oxigenar soluções para os problemas e incentivar a criação de novos negócios jurídicos.

Promove o intercâmbio cultural e social com entidades congêneres, bem como a defesa dos direitos e dos legítimos interesses dos associados.

Os associados da AGADIE contam com os seguintes benefícios: recebimento dos boletins trimestrais, participação nas reuniões do grupo de estudos, descontos nos eventos (seminários, simpósio e palestras).

Custo para a associação

Porto Alegre: R\$ 75,00 por bimestre.

Interior: R\$ 50,00 por bimestre.

Relação de novos associados 2018/2020*

A AGADIE tem a satisfação dar boas vindas aos novos associados da entidade ingressos no biênio 2018/2020. Sua adesão enriquece o estudo e debates das questões jurídicas do mercado imobiliário empresarial.

Adriana de Lima Riccardi	José Mauricio Freitas Czubinski
Alex Silveira da Silva	José Raimundo Blümel Generosi
Alexandre Augusto Vígevani Schaf	José Vendruscolo
Alexandre Irigoyen de Oliveira	Juliana Bisognin
Ana Geni dos Santos Heinrich	Júlio César Dovizinski
André Azevedo do Nascimento Ricciardi	Karina Centeno Fernandes
André Ramos Cardoso	Katiuscia Zadinello Mattiello
Andréia dos Reis Vendruscolo	Leonardo Paraiso Sequito Ferreira
Arthur Fochesatto Panisson	Lisandra Soletti Popiolek
Breno Loureiro de Menezes	Leandro Juchem
Camila de Souza Correa	Luís Eduardo Simanke Ribeiro
Cláudia Guichard Pinto Ribeiro	Luiz Henrique Machado Cordeiro
Cristina de Souza e Souza	Márcio Mazzola Silva
Cristiano Martins Costa Kessler.	Matheus Celso Mendes
Christiane Marroni	Maurício Rodrigues de Mello
Daiana de Oliveira Staudt	Michele Senise Martins
Daiane Palma	Milene Ferreira Stahl
Daniel Zanotto Nichelle	Noelle Gonçalves de Oliveira
Débora Teixeira da Silva	Patrícia Zani Presser
Denise da Silva Teixeira	Rafael Correa de Oliveira
Dina Eifler Ramon Matias	Rafael Vieira Duarte Pereira
Elaine Cristina Martins	Rafaella de Oliveira Marcon Tunholi
Elisângela Franco Lopes Victória	Rodrigo Augusto Backes
Everton Balsimelli Staub	Rodrigo Dias
Gustavo Fonseca Dutra	Rogério Faccin
Fabrizio Kappel Morales	Samanta Amaral Colbeich
Fabiane Marques Nunes Grala	Sérgio Eduardo Martinez
Fernanda Ritt	Tanise Quadros Fochesatto
Fernando Luz Lehmen	Thiago Galvan
Gabriela Godoi de Ávila	Vagner Morás Vasconcelos
Guilherme Raviza Peres	Vicente Luce Madeira
Jeremias Becker Flores	
Jorge Luis Fraga de Oliveira	

* A secretaria da AGADIE entrou em contato com os novos associados e obteve o ok destes para a divulgação de seus nomes nesta lista.